

博士學位論文審査結果報告書

(平成28年 3 月 6 日)

- 1 審査委員氏名 (主査) 高 須 教 夫 印
(副査) 林 昌 彦 印
(副査) 土 田 俊 也 印
- 2 提出者氏名 藤 井 啓 介
- 3 論 題 分譲マンションをめぐるとの諸問題に対する会計学的アプローチの適用に関する研究
- 4 論文の要旨

本論文においては、わが国における分譲マンションの有する重要性が量的にも質的にも増大してきていることから、分譲マンションをめぐるとの問題を取り上げ、それを多角的に研究している。そして、その場合に、まず分譲マンションをめぐるとのスキームがどのように形成され、それがいかに変化しているのか、その背景には何があるのかということをは明らかにし、そのことから分譲マンションに生じている多様な問題に対する解決方法を検討することを目的としている。しかも、分譲マンションに対してはいくつかの法的規制が行われているが、マンション管理組合で実施されている会計処理方法については、特段の基準が存在していないこともあり、多くのマンション管理組合で現金主義に基づく会計処理が実施されている。このことは、分譲マンションにおいて短期的な観点からは特段の問題は生じさせないが、長期的な観点からは多くの問題を生じさせているといえる。

当初、わが国の分譲マンションは、その使用年数を約30年と見積もり、この使用年数が経過した後に、その建替えを行うというスキームが想定されていたといえる。しかし、その後の経済状況等の変化を受けて、一部の例外的な事例を除くと、分譲マンションの建替えを実施することが制度的にも資金的にも困難となり、そのため当初の使用年数を延長することが必要となった。それを受けて、分譲マンションにおいては、その使用年数を約45年あるいは約60年とするスキームへとその変更が行われることになった。そのことから、耐用年数が約30年と考えられる給排水管の取替え工事等の大規模修繕工事を行うことが必要となるという問題意識のもと、マンション管理組合の機関設計という観点から分析を始め、次いで、分譲マンションのライフサイクルの観点から修繕・売買・解消（建替え）とその考察が進められている。そして、そのことから、本論文では、序章および結章を除き、5

部12章構成が採られているのである。

序章 分析の視角

第1部 総論

第1章 分譲マンションに関する法的規制の史的展開

第2章 分譲マンションをめぐるスキームの変更

第3章 マンション管理組合会計の特質

第2部 分譲マンションの管理組合をめぐる問題

第4章 マンション管理組合における機関設計の特質

第5章 マンション管理組合におけるエイジェンシー問題に関する検討

第6章 マンション管理組合における第三者管理者方式の導入に伴うガバナンスに関する検討

第3部 分譲マンションの修繕をめぐる問題

第7章 分譲マンションにおける修繕積立金の問題点

第8章 分譲マンションにおける修繕積立金のリスクマネジメント

第4部 分譲マンションの売買をめぐる問題

第9章 分譲マンションの売買における情報開示制度に関する検討

第10章 分譲マンションの大規模修繕工事における資本的支出に関する検討

第5部 分譲マンションの解消（建替え）をめぐる問題

第11章 分譲マンションの解消に関する検討

第12章 分譲マンションにおける機械式駐車場に関する検討

結章 分譲マンションをめぐる課題と展望

まず、「序章」では、本論文における研究の目的と分析の視角が示されている。

そして、第1部「総論」は、第1章から第3章の3つの章で構成されている。

第1章においては、分譲マンションの開発分野、分譲・流通分野、管理分野における法的規制の変遷を史的に検討することにより、そこでは情報劣位にある一般の消費者および区分所有者等を保護するために法的規制が行われていることを指摘するとともに、開発分野では法令に基づく直接規制が、分譲・流通分野では法令に基づく間接規制が、そして管理分野では法令に基づく間接規制および業界（自主）規制が行われていることを明らかにしている。

第2章においては、わが国における分譲マンションをめぐるスキームが使用年数を約30年と見積もり、この使用年数が経過した後に建替えを行うというスキームから、わが国経済の成熟化の中、「いずれは住み替えるつもりである」住宅から「永住するつもりである」住宅への区分所有者の意識の変化や区分所有者の平均余命の長期化等を理由として、分譲マンションの使用年数を45年以上とするスキームに変更が行われていること、そしてそれ

により生じてきた多くの問題に対して対応を行うことが必要であることを指摘している。

第3章においては、マンション管理組合が非営利組織に属しており、短期的な観点からは、予算決算を重視した現金主義に基づく会計処理を行うことで特段の問題は生じないが、長期的な観点からは、将来における大規模修繕工事や建替え（解消）等を考慮すると問題が生じることになり、この問題を解決するためには、「企業会計方式」をそのまま準用するのではなく、予算決算システムを重視した短期的思考に基づく会計システムと長期的思考に基づいた発生主義に基づく会計システムを融合した会計システムを導入する必要があることを指摘している。

次に、第2部「分譲マンションの管理組合をめぐる問題」は、第4章から第6章の3つの章で構成されている。

第4章においては、マンション管理組合の機関設計について株式会社の機関設計と比較することで、マンション管理組合の機関設計と株式会社の機関設計が類似していることを明らかにするとともに、マンション管理組合の効率的な運営やガバナンスの観点から、マンション管理組合の機関設計に株式会社の指名委員会等設置会社における機関設計を準用することを提案している。

第5章においては、分譲マンションの管理者と区分所有者との関係が株式会社の経営者と株主との関係と類似していることから、株式会社におけるエイジェンシー問題に対する考え方を準用し、そのことからマンション管理組合におけるエイジェンシー問題に対する解決方法として会計情報を開示し、その会計情報に対して監査を行うというシステムが有効であることを指摘している。

第6章においては、マンション管理組合の運営の効率性の観点から管理者を分譲マンションの外部の第三者に委任することが考えられるが、そこでは管理者に権限が集中することに伴うリスクも存在することから、この問題を解決するために株式会社におけるコーポレート・ガバナンスのシステムを検討し、それを準用することにより、管理者をマンション管理業者に委任し、その管理業者を監督するために、理事会を置き、理事にマンション管理士を選任するというシステムを提案している。

また、第3部「分譲マンションの修繕をめぐる問題」は、第7章と第8章の2つの章で構成されている。

第7章においては、修繕積立金の不足が明らかになるのは将来の大規模修繕工事を行う時点であることから、修繕積立金が不足していることが区分所有者に十分に理解されていないという現状認識のもと、それに対する解決方法として、修繕積立金の不足に関する情報を区分所有者に提供するために、会計学の知見に基づき、マンション管理組合の貸借対照表に大規模修繕工事に対する引当金（負債）を計上するというアプローチを導入することを提案している。しかもそこでは、区分所有者が他の区分所有者を説得するということも想定されているのである。

第8章においては、マンション管理組合における修繕積立金の普通預金等による運用が

インフレ耐性の弱さという問題を抱えていることから、区分所有者に修繕積立金に関する適切な情報開示を行った上で、区分所有者が自己責任でインフレ耐性のある株式等に分散投資する必要性を指摘するとともに、そのために区分所有者が家計財務諸表を作成することを提案している。

続く、第4部「分譲マンションの売買をめぐる問題」は、第9章と第10章の2つの章で構成されている。

第9章においては、新築分譲マンション流通市場においては、新築分譲マンションの売り手または販売を代理する宅地建物取引業者が買い手に情報開示を行うとともに、売り手に瑕疵担保責任が課されることによって買い手が保護されているのに対して、中古分譲マンション流通市場においては、中古分譲マンションの売り手が区分所有者であることに加えて、そこでは中古分譲マンションの診断が義務化されていないため、その品質に関する十分な情報開示が行われていないことから、その解決方法として、中古分譲マンションの診断を義務づけるとともに、瑕疵担保責任の観点から、買取再販事業の育成・支援の必要性を指摘している。

第10章においては、マンション管理組合の貸借対照表に資産として建物が計上されていないため、大規模修繕工事による建物の経済的価値の増加をマンション管理組合の貸借対照表に計上することができないことから、区分所有者がその意思決定を行うにあたり有用な情報を提供するために、それに代わって、大規模修繕工事の結果として建物に生じた経済的価値の増加を、会計学における知見を適用することによって、区分所有者の家計財務諸表に計上することを提案している。

さらに、第5部「分譲マンションの解消（建替え）をめぐる問題」は、第11章と第12章の2つの章で構成されている。

第11章においては、老朽化した分譲マンションの建替えが制度的にも資金的にも困難であるため、老朽化した分譲マンションの解消を行う必要があるが、その場合に公費によりその解消が行われる可能性は高くなく、したがって当該分譲マンションの区分所有者がその解消に必要な資金を負担しなければならないが、マンション管理組合の貸借対照表にはその解消のための資金が計上されていないことから、そのために必要な金額を見積もり、それをマンション管理組合の貸借対照表に引当金として計上することを提案している。

第12章においては、分譲マンションにおいて機械式駐車場の「空き」の問題が顕在化しつつあり、その対策としてマンション管理組合はその機械式駐車場に生じた「空き」部分を当該分譲マンションの区分所有者以外の外部の者に貸し付けることを検討しているが、その場合には当該機械式駐車場事業は収益事業と認定され、その所得金額に税金が課されることになる。しかも、マンション管理組合の貸借対照表に機械式駐車場が資産として計上されていないことから、その減価償却費の費用処理（損金算入）を行うことができないため、マンション管理組合が区分所有者から機械式駐車場を借り受け、その使用料収入を得て、機械式駐車場を管理・運営するとして、その取引をリース取引とみなし、その会計

処理を行うことを提案している。

最後に、「結章」では、これまでの各章における結論を要約するとともに、今後、分譲マンションをめぐり顕在化してくると思われる問題について検討している。しかも、そこにおいては、今日、顕在化している分譲マンションをめぐると問題の多くが、分譲マンションをめぐるとスキームの変更およびその変更をもたらした諸要因に起因していることから、将来的に分譲マンションをめぐると新たな問題が顕在化してくるとして、それらの問題を財務会計的課題と管理会計的課題に分けて明らかにしている。

5 論文の評価

本論文においては、分譲マンションにおける先行研究の多くが建築学（都市工学）および法律学の領域から行われているのに対して、分譲マンションをめぐると多様な問題について会計学の観点から多角的に検討を行っている点は、高く評価することができる。しかも、著者が分譲マンションの管理業務にたずさわる実務家としての側面をもつことから、ここでは国土交通省等の多くのデータが用いられており、その意味で、本論文は仮説検証型の研究ではなく、事実発見型の研究であるという特徴を有している。そこで、本論文の評価すべき点を具体的に示すと、次の4点に要約することができる。

第1に、本論文においては、分譲マンションをめぐると問題の多くが、分譲マンションの使用年数を約30年として、この使用年数が経過した後に建替えを行うというスキームから、その使用年数を45年以上とするスキームに変更が行われたことに起因していることを明らかにするとともに、その変更が「いずれは住み替えるつもりである」住宅から「永住するつもりである」住宅への区分所有者の意識の変化や区分所有者の平均余命の長期化等を理由としていることを指摘している点である。そして、このことにより、分譲マンションをめぐると多様な問題を相互に関連づけて捉えることが可能となっているのである。

第2に、本論文においては、マンション管理組合の機関設計に関する検討により、「第三者管理者方式の導入」が区分所有者の意識の変化とともに、区分所有者の高齢化・無関心化等による分譲マンションの管理不全問題に対応するものであることを明らかにしている点である。そして、このことを敷衍して、これに関連して新たな問題が将来に顕在化してくることが指摘されているのである。

第3に、本論文においては、分譲マンションをめぐるとスキームの変更に伴い生じてきた問題に対する解決方法として、会計学の知見に基づき、マンション管理組合の財務諸表の改良を通じて区分所有者等の意思決定に有用な情報を提供することを提案している点である。そしてこのことは、例えば大規模修繕工事における修繕積立金の不足問題や分譲マンションの解消問題に認められるのであるが、この提案の背後には、このような情報の提供により、区分所有者が他の区分所有者を説得するということが想定されているのである。

第4に、本論文においては、分譲マンションをめぐるとスキームの変更を受けて生じてき

た問題に対する解決方法として、会計学の知見に基づき、区分所有者の意思決定に有用な情報を提供するために、区分所有者が家計財務諸表を作成することを提案している点である。そして、このことは、例えば修繕積立金のリスクマネジメント問題や大規模修繕工事における資本的支出問題に認められるのである。

しかし、本論文にも問題が全くないわけではない。1 つは、本論文においては、マンション管理組合理済会計に対して予算決算システムを重視した会計システムと発生主義に基づく会計システムを融合した会計システム（会計基準）を導入する必要があることを指摘しているのであるが、その具体的形態については、将来の課題とされている点である。また 1 つは、本論文においては、分譲マンションをめぐる問題に対する解決方法として、区分所有者等の意思決定に役立つ情報を提供することが強調されているのであるが、その一方でその情報を通じて区分所有者が他の区分所有者を説得するということも想定されている。しかしながら、区分所有者による他の区分所有者の説得のメカニズム（利害調整機能）については、必ずしも明確な形で定式化されていない点である。

ただし、かかる諸点が指摘されとしても、それが先に指摘した本論文の貢献をいささかも揺るがすものではない。それらについては、むしろ論文提出者の今後の研究に期待すべきものであろう。

6 判定

本論文の貢献および所定の試験の成績を考慮して、本論文の提出者が博士（経営学）の学位を授与されるに十分な資格をもつものと判定する。